Plan Local D'URBANISME

De Saint-Leu-la-Forêt

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(OAP)

Dossier approuvé en Conseil Municipal le 28 mars 2017
Modification n°1 approuvée en Conseil Municipal le 20 novembre 2018
Mise à jour du PLU le 17 février 2020
Mise à jour du PLU le 23 novembre 2020
Modification n°2 approuvée en Conseil Municipal le 9 février 2021

Saint-Leu la-Forêt
Une histoire, un avenir

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT-LEU-LA-FORÊT

ACTIPOLIS
POUR DES VISIONS CONSTRUCTIVES

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'objet et la portée des orientations d'aménagement

Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièces rendues obligatoires par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), du 12 juillet 2010, le Plan Local d'Urbanisme prévoit, dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, les quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le principal objectif poursuivi par les OAP est mis en avant dans le premier paragraphe de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. *« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de compléter le dispositif réglementaire du PLU en donnant les grandes lignes d'aménagement sur des secteurs à enjeux. Elles contiennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et permettent de définir un programme, un cadre d'intervention pour les opérations à venir. L'OAP oriente un projet de manière qualitative en proposant des orientations plus ou moins précises. Elle édicte ainsi des principes d'aménagement qui peuvent concerner divers éléments : trame viaire, aménagement d'espaces publics, traitement paysager, création d'accès, etc.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

Le Code de l'Urbanisme (*art L.152-1*) instaure un lien de compatibilité entre les travaux, les opérations d'aménagement et les orientations. En effet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont juridiquement opposables aux tiers. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou du moins ne pas les remettre en cause.

Les opérations d'aménagement et de construction à venir doivent donc être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Ce dossier présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues sur la ville de Saint-Leu-la-Forêt. L'explication des choix retenus pour établir les OAP fait l'objet d'une partie indépendante (*cf. Rapport de présentation : les explications des choix retenus*).

Les 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues :

- *Axe traversant est-ouest boulevard André Brémont (RD 502)*.....p 3
- *Centre ville – Secteur gare*.....p 17
- *La trame verte saint-loupienne* .....p 19

Axe traversant est-ouest boulevard André Brémont (RD 502)

▪ Rappel du contexte

La RD 502 constitue un axe majeur dans l'organisation du territoire saint-loupien, mais n'en demeure pas moins un axe routier peu qualitatif. Par ailleurs, **elle présente**, sur sa partie ouest, **de nombreux espaces résiduels peu qualifiés**, renvoyant l'image du quartier à ces espaces aujourd'hui visibles. Il s'agit donc de repenser les franges et la façade urbaine de cet axe.

L'objectif est de requalifier et valoriser l'axe sud constitué par la RD 502 afin de renforcer la qualité urbaine et l'attractivité de cette partie de la ville pour faire correspondre le cadre de vie à l'image de Saint-Leu-la-Forêt. **Il s'agit de donner de l'harmonie à un secteur en manque de définition urbaine et de revoir l'intégration et les usages de certains espaces.**

Les orientations d'aménagement définies pour ce secteur ont pour objectif **d'encadrer le renouvellement et le développement de la RD 502** en portant une attention particulière à la qualité urbaine, alors que cet axe structurant est amené à devenir un véritable boulevard urbain support d'un développement préférentiel mixte au regard des potentialités du site.

La mise en œuvre des orientations définies permettra de **donner une nouvelle dynamique au boulevard André Brémont et aux secteurs qui le jouxtent, faisant de l'ensemble de ce secteur un élément fort et structurant du paysage saint-loupien** et de l'identité de la commune. Cet axe peut également devenir un véritable lieu d'animation, notamment par son pôle commercial.

Concernant plus particulièrement **la zone d'activités, la mise en œuvre de ces orientations permettra de renforcer sa compétitivité et son attractivité en accordant un cadre attractif aux entreprises** afin d'attirer de nouvelles entreprises ou permettre le développement d'entreprises existantes.

Le secteur sud-ouest non aménagé est destiné à accueillir un équipement public à vocation intercommunale : un centre aquatique olympique dans un cadre largement boisé et bénéficiant d'une insertion écologique et paysagère soignée.

La mise en œuvre de l'ensemble de ces orientations doit permettre de créer, autour de cet axe est-ouest traversant au sud de la ville, une seconde centralité.

▪ Les orientations d'aménagement

En matière de paysage urbain et de trames vertes

- **Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville** et **mieux les marquer** par des aménagements valorisants, particulièrement depuis Ermont, au niveau de la zone d'activités, mais également depuis le Plessis-Bouchard et la sortie de l'A115 ;
- **Marquer les carrefours** par la création de repères urbains et architecturaux structurants ;
- **Requalifier les espaces publics** accompagnant l'entrée du parc des sports et de la zone d'activités ;
- **Aménager un réseau de trames vertes et paysagères** à l'échelle communale et intercommunale, **permettant également de renforcer les liaisons douces** (bois d'Aguère, emprise de l'ex 5e Avenue) ;
- **Développer des espaces sportifs et de loisirs sur l'emprise de l'ex 5e Avenue** ;
- **Faire du Bois des Cancelles un parc paysager**.

En matière de développement urbain

- **Créer une façade urbaine mixte le long de la RD 502, particulièrement entre la RD 139 et la rue Cognack Jay**. Cela implique de valoriser ses franges par un traitement urbain qualitatif : requalification, mutation des secteurs stratégiques, traitement de l'espace public. **La diversification fonctionnelle devra être favorisée**, ainsi que le développement d'une offre de logements diversifiée et de qualité.

- **Requalifier la portion du boulevard André Brémont comprise entre la rue Nadar et le centre des impôts**, afin de ménager une meilleure insertion des cheminements doux, de contribuer à la qualité paysagère de cet axe et de mettre en valeur l'entrée de ville et l'environnement urbain de la zone d'activités, notamment par des aménagements plantés permettant de poursuivre le linéaire d'arbres depuis Taverny.

- **Restructurer et recomposer entièrement l'îlot comprenant le pôle commercial et l'immeuble de onze étages** en envisageant sa démolition pour reconstruire un ensemble plus cohérent.

Cet axe présente en effet quelques réserves foncières et plusieurs emprises mutables ou à restructurer qui permettront de le mettre en valeur et de lui redonner de l'urbanité. **La RD 502, sur toute sa longueur doit être vue comme une vitrine et donc bénéficier d'un traitement paysager de qualité**. Cela favorisera la reconquête par les piétons de cet espace.

- **Renforcer et dynamiser le pôle commerçant en accompagnant sa restructuration vers un pôle commercial qui passe par une amélioration de l'offre** ; l'installation d'établissement(s) d'hôtellerie-restauration va dans ce sens et comblera par ailleurs l'absence d'offre dans le domaine sur Saint-Leu-la-Forêt. Cette nouvelle activité soutiendra pleinement le projet touristique d'obtention du label « Ville d'Art et d'Histoire » et donnera un signal fort dans le renouvellement économique du quartier et son inclusion dans la dynamique municipale.

- **Garantir des perméabilités au sein des grandes emprises foncières** (améliorer la porosité des îlots) afin d'améliorer les traversées et les liaisons douces.

Le réaménagement des espaces publics, la recomposition de l'îlot commercial et la création d'une trame verte permettront de redonner sa place au piéton par l'intermédiaire de cheminements plus lisibles et valorisés.

- **Pour le parc des sports**

- **Réaménager et requalifier les terrains et équipements sportifs** afin de garantir une pratique adaptée à chaque discipline, dans de bonnes conditions et ainsi favoriser l'usage des équipements présents ;

- **Créer de nouveaux équipements sportifs pour conforter le pôle actuel** et permettre la création d'un véritable parc des sports.

- **Pour la zone d'activités**

- **Favoriser l'installation de nouvelles entreprises en développant** :

  - **une nouvelle offre d'immobilier d'entreprise** sur les emprises encore disponibles et par la **mutation ou restructuration de certains îlots** ;

  - **l'accès au très haut débit**.

- **Pour le secteur sud-ouest non aménagé**

Ce secteur est destiné à l'accueil d'un centre aquatique olympique intercommunal.

- **Soigner l'insertion écologique et paysagère des aménagements**

  - Conserver et développer la végétation du terrain : palette végétale et motifs paysagers

    - Les projets devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes

    - Maintenir et développer des espaces ouverts, en prairie de fauche avec des variations de cortège, de couleur, de floraison

    - La continuité végétale sera recherchée en bordure de l'A115 pour des raisons paysagères (écran visuel) autant qu'écologique (transit de chiroptères) : les plantations existantes sur le talus le long de l'A115 devront être conservées ou replantées sous la forme de sujets de taille au moins équivalente, de même essence et forme végétale en cas d'aménagements.

    - Planter une palette végétale compatible avec l'écologie du site. La plantation d'espèces exotiques envahissantes potentielles ou avérées recensées en Île-de-France sera proscrite au profit d'espèces indigènes ou locales (Cf. Annexes au règlement XIV et Annexes diverses 7.6).

  - Planter des motifs paysagers et des formes végétales favorisant les continuités écologiques et l'insertion paysagère de l'aménagement

    - Diversifier les essences plantées : horticoles et non horticoles. Il est recommandé d'avoir une proportion 1/3 et 2/3 et de privilégier les essences à feuillage caduc.

    - Il est recommandé de choisir des plantes à fleurs, à fruit ou à graines, qui présentent des intérêts pour la faune.

    - Les plantations seront composées au minimum de deux des trois strates végétales : arborée, arbustive et herbacée. Les strates arbustives et herbacée doivent être privilégiées afin de retrouver une complémentarité de trois habitats : boisement, fourrés arbustifs et prairie.

    - Les formes végétales devront être diversifiées : arbres de haute tige, arbres en cépée, baliveau branchu, etc. en privilégiant les formes naturelles.

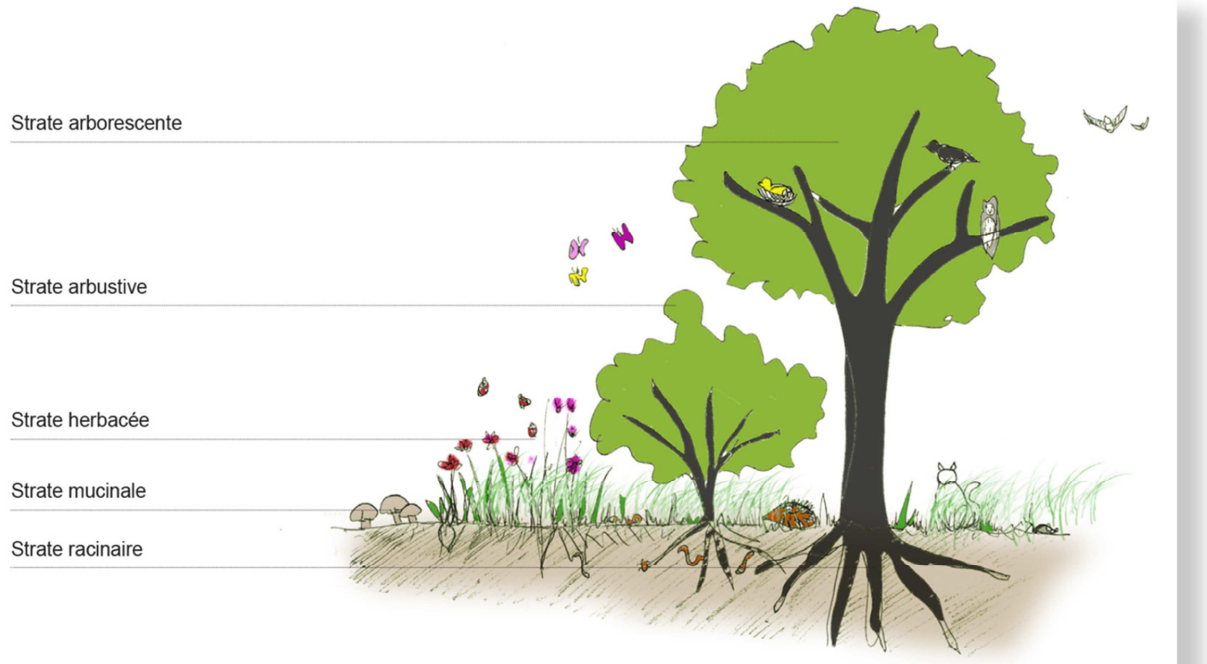
    - Les espaces non construits, dont les espaces dédiés au stationnement devront être végétalisés au moyen d'une noue plantée, de bandes boisées ou de haies.

    - Les plantations de pleine terre en totalité seront privilégiées.

  - L'implantation du centre aquatique, y compris les espaces de stationnement et voie d'accès pour les véhicules, sera privilégiée dans la continuité du centre commercial « Les Portes de Taverny ».

Exemples de haies vives

Exemples d'arbres en formes naturelles et cépées



La complémentarité des strates végétales est garante de la richesse et du bon fonctionnement d'un écosystème.

Schéma Complémenterre pour l'USH, 2012

- Prendre en compte les risques et nuisances
    - le long de l'A115, toute construction devra être implantée avec un recul d'au moins 30 m fixé depuis la limite d'emprise de la voie (Cf. Plan de zonage du PLU).
    - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
    - Une large zone tampon végétalisée devra être maintenue avec le bois des Aulnaies et les lotissements pavillonnaires limitrophes au site, en s'appuyant sur la végétation existante, notamment les arbres de haute tige, de façon à empêcher au maximum la perception de la construction depuis les zones habitées. Cet espace tampon libre de construction assurera une transition depuis le boisement vers la zone constructible. Hors périmètre Espace Boisé Classé (EBC), des aménagements légers pourront être réalisés dans le respect du fonctionnement écologique du milieu existant, notamment les lisières : mobiliers, cheminements doux, plantations, noues, mares etc. Les matériaux naturels et les sols perméables y seront privilégiés.

Exemples d'aménagements légers qui pourraient être aménagés dans l'espace «tampon» entre l'aménagement et le boisement

- Aucun accès motorisé direct ne pourra être créé depuis l'A115 pour desservir le site, ni depuis les lotissements pavillonnaires limitrophes. L'accès au site se fera par les voies permettant l'entrée et la sortie du centre commercial « Les Portes de Taverny ».

- Les espaces dédiés aux modes doux (piétons et cycles) devront être développés au sein d'espaces sécurisés et connectés aux liaisons douces existantes à proximité. Elles pourront notamment être aménagées au sein de la zone tampon avec le bois des Aulnaies et les lotissements pavillonnaires, en continuité des voiries permettant l'accès au site, ainsi qu'au sein de la marge de recul.

- La zone est concernée par le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen) : il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

- Penser les aménagements en faveur de l'accueil de la biodiversité

  - Préserver et développer des sols perméables ou semi-perméables et rafraîchissants

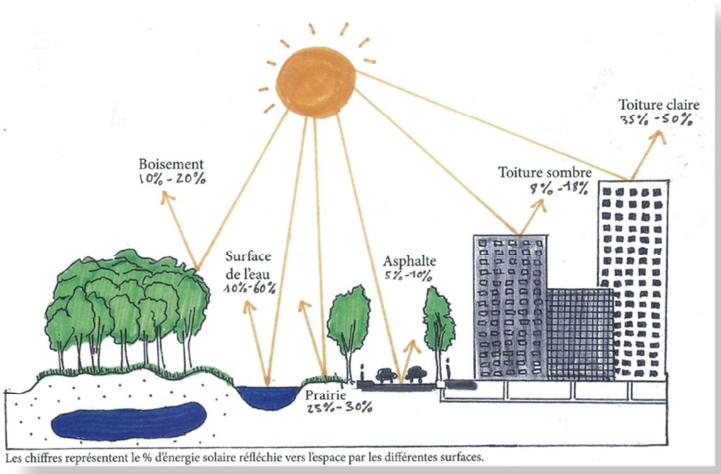
    - Favoriser la gestion des eaux de ruissellement à la source, notamment à ciel ouvert ;

    - Limiter les surfaces imperméabilisées en privilégiant des cheminements doux et aires de stationnement en revêtement perméable constitués de matériaux naturels, et/ou disposées de manière à orienter le ruissellement des eaux vers les espaces plantés.

    - Préférer les sols à fort albedo (surfaces à teinte claires, surfaces végétales, surfaces en eau, surfaces perméables)

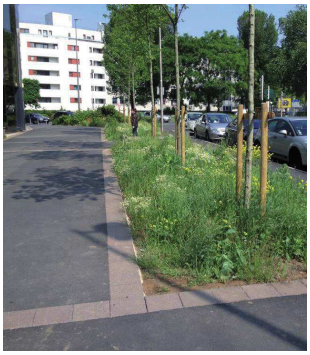
    - Favoriser la présence structurante des milieux humides (noues, mares, fossés…) favorisant le cycle naturel de l'eau et l'accueil de la biodiversité dans les aménagements.

Exemples de sols perméables et semi-perméables dans les espaces publics

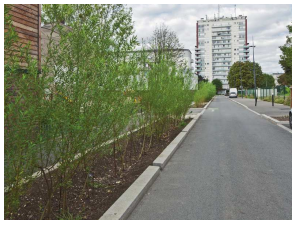


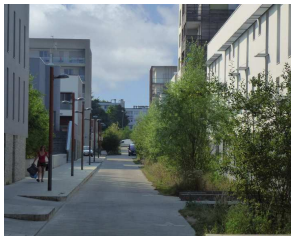
Le phénomène d'albedo. Schéma simplifié, Complémenterre d'après futurasciences.com

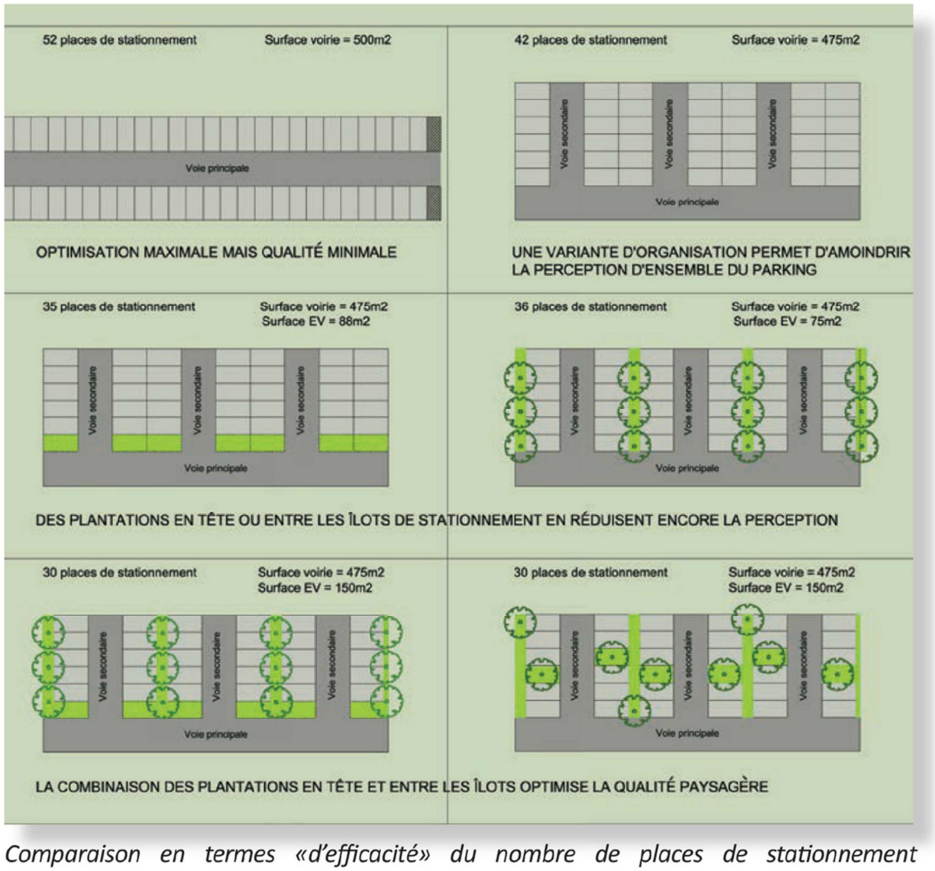
- Aménager les voies et les stationnements de manière à ne pas créer d'obstacles à la circulation de l'eau et de la faune : la création des voies intégrera les logiques de déplacements des espèces pour éviter la fragmentation du milieu, et les bordures seront inexistantes, arasées ou ajourées.



Exemples d'aménagements d'espaces publics et de voies sans obstacle à la circulatio de l'eau et de la faune



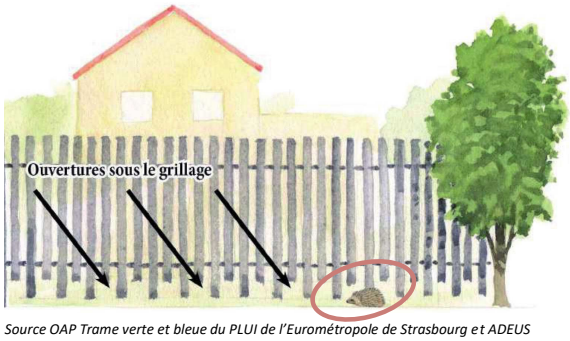




Comparaison en termes «d'efficacité» du nombre de places de stationnement et de la qualité paysagère de l'aménagement. Schéma Complémenterre pour l'USH, 2012

Exemples de stationnements végétalisés avec des sols semi-perméables

- En cas d'aménagement d'une clôture, celle-ci devra être compatible avec la circulation de la petite faune. Une clôture à claire voie sera privilégiée ainsi que le maintien d'un espace de 10 à 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture.



Source OAP Trame verte et bleue du PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg et ADEUS

Exemples de clôtures compatibles avec la circulation de la petite faune

- Utiliser des matériaux naturels et installer des dispositifs spécifiques au maintien et à l'accueil de la biodiversité au niveau du bâti ainsi que dans les espaces libres : nichoirs, abris, revêtements poreux, chapeaux de cheminée etc.

Exemples de dispositifs spécifiqe s au maintien et à l'accueil de la biodiversité au niveau du bâti

Prescriptions pour implantations :
- Exposition : ni plein soleil, ni ombre complète → en périphérie de la ramure
- Orientation : trou d'envol à l'opposé des vents dominants → orienté Sud-Est
- Hauteur de fixation : entre 2 et 6 mètres
- Mode de fixation : suspension par boucle métallique intégrée

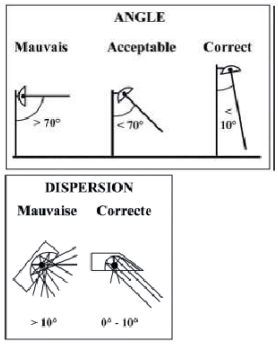
Implantation : voir plan de plantation, détails des carefours et du secteur du terrain multisport

Nichoir Schwegler 2M FG Mésange 26 | Nichoir Schwegler 1B 32 mm | Nichoir Schwegler 2H | Nichoir Schwegler 2M FG Mésange 32 mm

Entretien :
- En octobre - novembre : nettoyage de l'intérieur des nichoirs (vider et brosser) et ajustement de la boucle de suspension du nichoir à l'arbre pouir l'adapter à la croissance de la branche
- Si après 2-3 ans le nichoir n'a pas été occupé → le déplacer

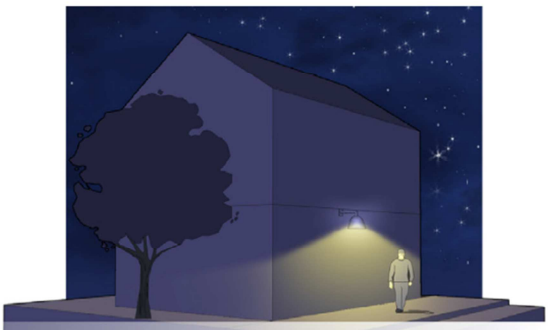
Nichoirs certifiés par la LPO - fiche technique Complémenterre pour le projet ZAC de la Scierie à Brumath, CM-CIC Immobilier, 2019

- Prévoir un éclairage compatible avec la présence et le cheminement de la faune, notamment les chiroptères



Source OIN Paris Saclay : éclairage nocturne

Éclairage des voies de déplacement

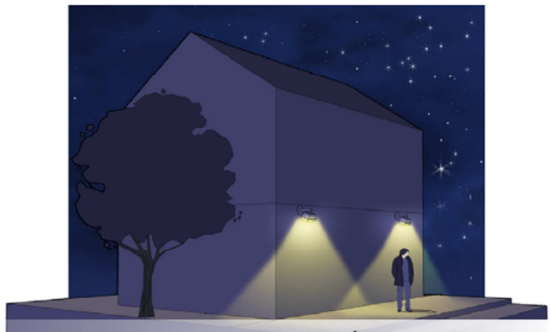


Éclairage bon :
le flux lumineux est dirigé vers le bas
et aucun flux n'est émis au-dessus du plan horizontal.
La pollution lumineuse est limitée.

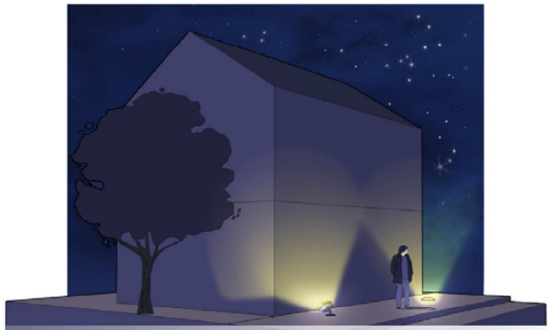
Éclairage moyen :
le flux est majoritairement dirigé vers le bas
mais une partie importante de celui-ci
dépasse le plan horizontal.
La pollution lumineuse est importante.

Éclairage tres mauvais :
«une grande partie du flux lumineux
est perdue dans le ciel
avec pour conséquences un gaspillage d'énergie
et une pollution lumineuse très importante.

Éclairage de mise en valeur



Éclairage bon :
le flux est dirigé du haut vers le bas,
la végétation n'est pas éclairée
et la pollution lumineuse est limitée.

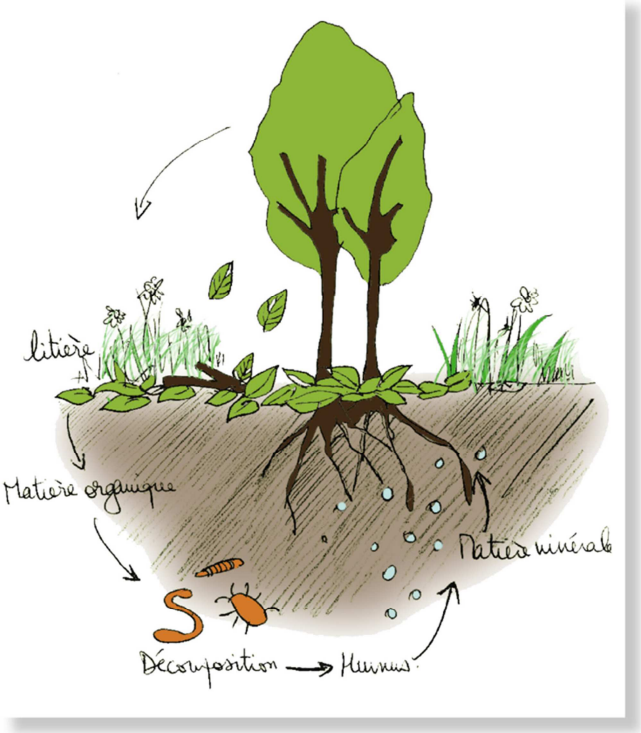


Éclairage mauvais :
le flux est dirigé du bas vers le haut
avec de fortes déperditions et
une forte pollution lumineuse.

Éclairage très mauvais :
le flux est dirigé du bas vers le haut
et éclaire la végétation.
Il y a une une forte nuisance sur la végétation
et la faune hébergée ainsi qu'une forte pollution lumineuse

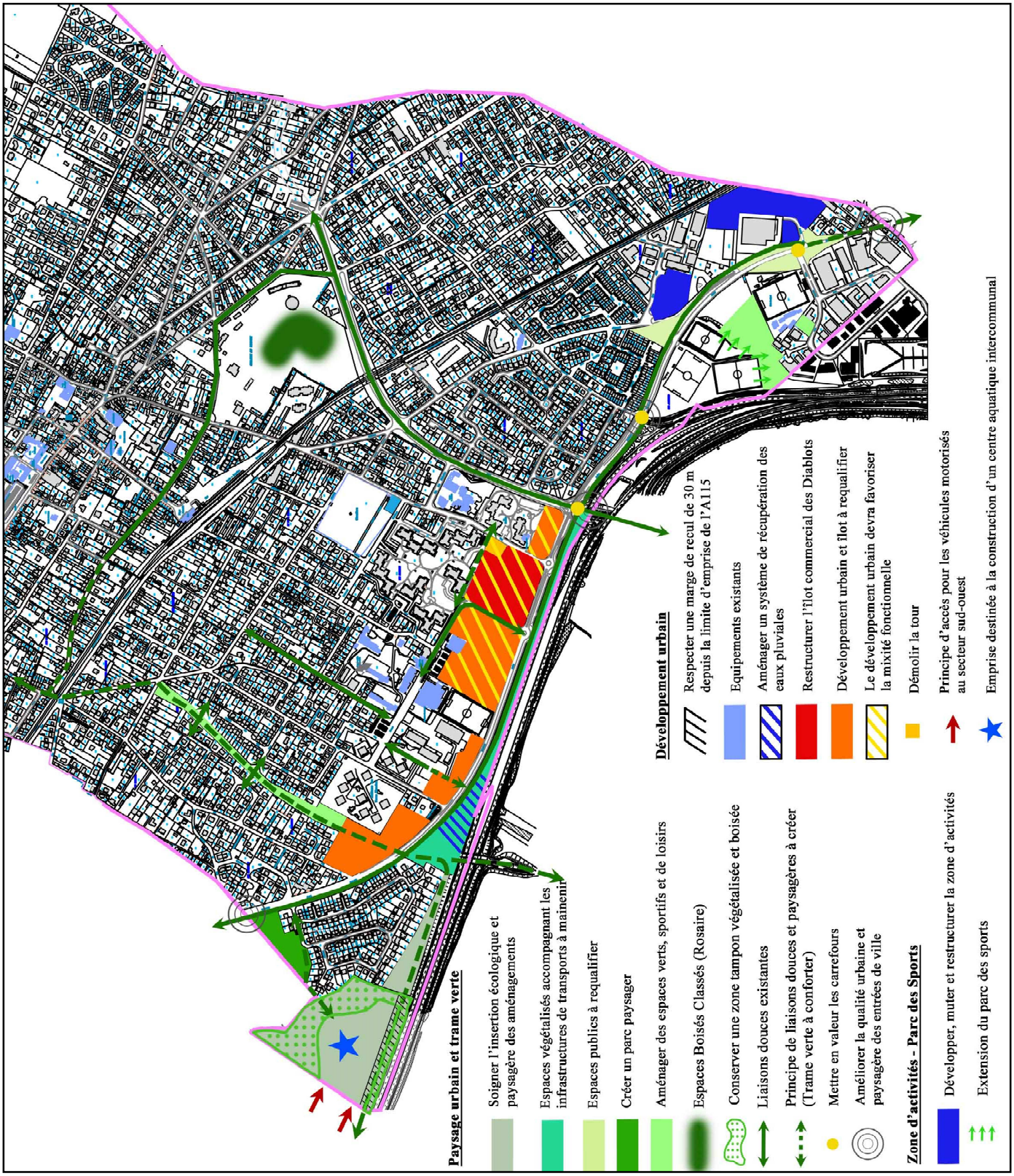
Source LPO : Fiche Biodiversité et bâti

- Préserver au maximum le sol vivant en place dans l'aménagement de la parcelle et maintenir l'ensemble des espaces libres de construction en pleine terre, notamment les plantations.



Cycle de la matière organique. Schéma Complémenterre pour l'USH, 2012

- Au sein des espaces libres et notamment dans la marge de recul entre l'aménagement et le boisement (zone EVP), des espaces de végétation spontanée seront maintenus. Il s'agit d'espaces de pleine terre où la végétation s'implante et croît sans intervention humaine ou dans le cadre d'une gestion différenciée et/ou écologique des espaces.


Paysage urbain et trame verte
Soigner l'insertion écologique et paysagère des aménagements
Espaces végétalisés accompagnant les infrastructures de transports à maintenir
Espaces publics à requalifier
Créer un parc paysager
Aménager des espaces verts, sportifs et de loisirs
Espaces Boisés Classés (Rosaire)
Conserver une zone tampon végétalisée et boisée
Liaisons douces existantes
Principe de liaisons douces et paysagères à créer (Trame verte à conforter)
Mettre en valeur les carrefours
Améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville
Zone d'activités - Parc des Sports
Développer, muter et restructurer la zone d'activités
Extension du parc des sports
Développement urbain
Respecter une marge de recul de 30 m depuis la limite d'emprise de l'A115
Equipements existants
Aménager un système de récupération des eaux pluviales
Restructurer l'îlot commercial des Diablots
Développement urbain et îlot à requalifier
Le développement urbain devra favoriser la mixité fonctionnelle
Démolir la tour
Principe d'accès pour les véhicules motorisés au secteur sud-ouest
Emprise destinée à la construction d'un centre aquatique intercommunal

Centre ville – secteur gare

▪ Rappel du contexte

Le centre-ville – secteur gare, joue un rôle majeur dans l'organisation territoriale de la ville. Positionné sur la RD 928, axe structurant de la vallée de Montmorency, le centre-ville constitue la principale polarité de la ville. **Il regroupe les fonctions centrales** de commerces, de services et d'équipements. Néanmoins, la voie ferrée marque aujourd'hui la limite du centre-ville, celui-ci n'étant pas prolongé au sud de la voie ferrée. Par ailleurs, il compte parmi les derniers centre-bourgs historiques de la vallée de Montmorency et de la partie urbanisée du Val-d'Oise qui ont préservé leurs formes urbaines traditionnelles et un bâti historique présentant un intérêt architectural.

Le centre-ville - secteur gare constitue donc un secteur stratégique, tant par sa fonction de centralité, à conforter, notamment en matière de commerces, que par les emprises mutables qu'il présente. **L'îlot Croix Blanche et les abords immédiats de la gare le long de la rue Gambetta constituent des sites au fort potentiel de mutation**. Ces espaces, identifiés dans le schéma d'aménagement suivant, sont amenés à muter afin de devenir une nouvelle vitrine de la ville et renforcer son attractivité.

Les orientations d'aménagement définies pour ce secteur ont pour objectif de **permettre le développement urbain du centre-ville, au regard de sa fonction de centralité, tout en l'encadrant**, afin de préserver ce qui fait du centre-ville l'un des derniers centres-villes traditionnels de la vallée de Montmorency. Il s'agit de **conforter le dynamisme commercial et l'attractivité résidentielle, ainsi que de contribuer au renforcement de la qualité urbaine du centre-ville - secteur gare**. Elles permettront de lui donner une nouvelle dynamique, d'autant plus qu'il s'agit d'un lieu d'animation et une vitrine pour le quartier, notamment son pôle commercial.

La requalification des abords de la gare (secteur sud) contribuera également à développer la gare, à conforter sa fonction mixte et à répondre à l'offre de logements, permettant ainsi **d'assurer la continuité et le prolongement du centre-ville de l'autre côté de la voie ferrée**.

▪ Les orientations d'aménagement

En matière de paysage urbain :

- **Conserver la vocation récréative et paysagère de l'îlot du Charme au loup**, seul square public en centre-ville ;
- **Conforter la qualité paysagère et visuelle de l'entrée de ville depuis la gare de Saint-Leu-la-Forêt**, notamment ses perspectives vers les coteaux et par un **aménagement de son parvis côtés nord et sud** afin d'unifier l'image de l'entrée de ville ;

En matière de développement urbain et commercial :

- **Restructurer et recomposer l'îlot Croix Blanche. La mixité fonctionnelle sera recherchée, notamment le commerce en rez-de chaussée** ;
- **Requalifier les îlots situés aux abords de la gare**, au sud. **La mixité fonctionnelle sera recherchée pour l'îlot situé face à la gare.** Sur les 3 îlots situés au sud de la gare, identifiés comme « à requalifier », la mixité sociale sera recherchée : l'objectif souhaité est d'atteindre **25% de logements sociaux sur l'ensemble de ces 3 îlots.**
- **Mettre en valeur la façade urbaine de la RD 928**, notamment la façade commerciale ;
- **Favoriser le maintien du tissu commercial**, notamment en rez-de-chaussée : rue du Général Leclerc, rue de Paris et le long de l'avenue de la Gare ;

En matière de mobilité :

- **Améliorer les liaisons douces**, notamment nord-sud, de part et d'autre de la voie ferrée ;
- **Réorganiser le parking du marché**, afin d'optimiser son utilisation et son fonctionnement.